SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/5158
Dok.nr:	26/13237
Arkiv:	GNR-15/531 GNR-15/2032 GNR-15/2053 Historisk-22/3609
Saksbehandler:	Martine Strømsnes
Dato:	19.05.2026

Gnr. 15, bnr. 531 - Søknad om dispensasjon fra arealformål og byggegrense mot sjø i Byplan for arealoverføring til fjernvarmesentral

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 065/26	Formannskapet	22.06.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gis det dispensasjon fra arealformål GT og GF14 (turdrag/grøntdrag) og byggegrense mot sjø i pbl. § 1-8.

Med hjemmel i pbl. §§ 20-1 bokstav m) og 20-4 bokstav d) gis det tillatelse til arealoverføring av inntil 1600 m^2 fra gnr. 15 bnr. 531 og 2053 til gnr. 15 bnr. 2032.

Vilkår:

1. Oppmålingsforretning må være gjennomført innen 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9 fjerde ledd.

2. For at arealoverføringen skal kunne gjennomføres, må eventuelle panthavere gi pantefrafall eller slette pant i den avgivende eiendommen, jf. matrikkelloven § 15 og matrikkelforskriften § 33.

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 22.06.2026 - PS-065/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 065/26 VEDTAK:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gis det dispensasjon fra arealformål GT og GF14 (turdrag/grøntdrag) og byggegrense mot sjø i pbl. § 1-8.

Med hjemmel i pbl. §§ 20-1 bokstav m) og 20-4 bokstav d) gis det tillatelse til arealoverføring av inntil 1600 m^2 fra gnr. 15 bnr. 531 og 2053 til gnr. 15 bnr. 2032.

Vilkår:

1. Oppmålingsforretning må være gjennomført innen 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9 fjerde ledd.

2. For at arealoverføringen skal kunne gjennomføres, må eventuelle panthavere gi pantefrafall eller slette pant i den avgivende eiendommen, jf. matrikkelloven § 15 og matrikkelforskriften § 33.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Søknaden gjelder arealoverføring fra eiendommene gnr. 15, bnr. 531 og 2053 til gnr. 15, bnr. 2032.

Bakgrunnen er at Vesterålskraft Varme (nå Solør Bioenergi Vesterålen AS) har behov for å utvide fjernvarmesentralen. Arealet som søkes overført utgjør totalt 1554 m^2, og omfatter veiareal, umatrikulert grunn i sjø og grøntområde. Det er Sortland kommune Næring som er søker/tiltakshaver, og det foreligger avtale om kjøp av arealene med Solør Bioenergi Vesterålen AS.

Søknaden ble først mottatt 06.11.2024, og deretter komplettert med dispensasjonssøknad 11.05.2026.

Saksbehandlingsgebyr skal fastsettes i henhold til kommunens gebyrforskrift og faktura vil bli ettersendt tiltakshaver. For flere arealoverføringer gebyrlegges iht. pkt. 4.15.3 og 4.15.4, denne saken med kroner 7 000,-. I tillegg gebyrlegges dispensasjon fra pbl. § 1-8 med kroner 10 000,- iht. pkt. 3.1.2 og dispensasjon fra plan med kroner 5 000,- iht. pkt. 3.1.4.

Utklipp 1: kart fra dispensasjonssøknad, viser arealene som skal overføres



Utklipp 2: Gjeldende eiendommer markert med sirkel og Byplanen overlagt som kartgrunnlag


51
Strandgata
N/OT/1
460
Strandgata
Strandgata
A
A
Strandgata
GT
48

FAKTA I SAKEN
Gjeldende plangrunnlag:

Arealet som skal overføres, omfattes av flere reguleringsformål; *gate med fortau, park og andre anlegg i vassdrag/sjø*, gjennom reguleringsplan *Natsteinøyra*, vedtatt 24.10.2002.

Eiendommen omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til *kombinert bebyggelse/anlegg og turdrag* gjennom *Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027*, vedtatt 03.09.2015.

Motstridige planer:

Eiendommen omfattes av to planer med ulike arealformål. Planene for området er motstridende, og den eldste planen tilsidesettes etter plan- og bygningslovens prinsipp om at siste planvedtak har forrang ved motstrid, jf. pbl. § 1-5 andre ledd. Gjeldende arealformål følger dermed av kommunedelplanen.

Kommunens byggegrense mot sjø:

Byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd gjelder ikke når annen byggegrense er fastsatt i gjeldende planverk, jf. pbl. § 1-8 tredje ledd. Byplan fra 2015 inneholder følgende i pkt. 1.3.15 «*Byggegrense mot sjø: Der ikke annet er angitt gjelder formålsgrense som byggegrense mot sjø*.»

Eiendommene 15/2053 og 15/531 (mot nord) er klarert på grunn av utbyggingsformål med feltbetegnelse N/OT/B2 i Byplan.

For eiendom 15/2032 og 15/531 (mot sør) foreligger det arealmotstrid mellom regulert felt T2 (gate m/fortau) opp mot turdrag/friområdet GT og GF14 i Byplan. Det er Byplanens formål som går foran. Turdrag/friområde er ikke et utbyggingsformål, og administrasjonen vurderer dermed at bestemmelsen om byggegrense mot sjø ikke gjelder her, og at det er pbl. § 1-8 som blir førende (100 meter byggegrense). Dette innebærer at arealoverføringen er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Uttalelser fra andre myndigheter:

Administrasjonen finner det ikke nødvendig å innhente uttalelse fra andre instanser etter pbl. § 21-5, når søknaden anses å være et spørsmål av lokal karakter som ikke berører regionale eller statlige myndigheters interesser.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling av søknaden om arealoverføring i samsvar med pbl. § 21-3 i forbindelse med at søknaden ble sendt inn i 2024, og det er ikke registrert merknader mot tiltaket. Administrasjonen vurderer at dispensasjonssøknaden kan unntas fra nabovarsling med hjemmel i pbl. § 19-1, da selve dispensasjonen i liten grad berører interessene til naboer og gjenboere.

VURDERING AV DISPENSASJON
Søkers begrunnelse for dispensasjon:

Tiltaket som skal utføres på eiendommen, består av nedgravd fjernvarmetrasé med tilhørende tekniske installasjoner. Fjernvarmerørene legges i bakken og terrenget tilbakeføres etter arbeidene. Tiltaket medfører ingen permanent bebyggelse over bakken. Tiltaket har dermed begrenset påvirkning på friområde og turdrag. Ferdsel og tilgjengelighet opprettholdes. Tiltaket er nødvendig teknisk infrastruktur.

Administrasjonens vurdering:

Vilkårene for å innvilge dispensasjon følger av pbl. § 19-2. Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelen ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene.

Blir hensynene bak arealformålet og pbl. § 1-8 vesentlig tilsidesatt?

Arealformålene GT og GF14 skal ivareta grønnstruktur, ferdsel, opphold og allmennhetens tilgang og forbindelse til sjøområdene. Byggeforbudet i 100-metersbeltet etter pbl. § 1-8 skal blant annet sikre natur- og kulturmiljø, landskapshensyn og allmennhetens interesser langs sjøen.

Det omsøkte tiltaket gjelder arealoverføring som grunnlag for etablering av nedgravd fjernvarmetrasé og tekniske installasjoner tilknyttet eksisterende fjernvarmesentral. Tiltaket innebærer ikke oppføring av ny bebyggelse over bakken, og terrenget skal tilbakeføres etter gjennomført arbeid. Etter kommunedirektørens vurdering vil tiltaket derfor ha begrenset innvirkning på områdets funksjon som grøntdrag og turdrag. Ferdsel og tilgjengelighet i området vil kunne opprettholdes som i dag.

Tiltaket er videre knyttet til eksisterende teknisk infrastruktur og eksisterende næringsvirksomhet i området. Arealoverføringen innebærer ikke privatisering av strandsonen eller tiltak som vesentlig endrer områdets karakter. Administrasjonen kan heller ikke se at tiltaket vil medføre nevneverdige negative konsekvenser for naturmangfold, landskap eller allmennhetens interesser i strandsonen.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at hensynene bak arealformålene GT og GF14 samt byggeforbudet i pbl. § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Er det flere fordeler enn ulemper ved å dispensere?

Administrasjonen legger vekt på at tiltaket er nødvendig for å kunne videreutvikle og sikre drift av fjernvarmeanlegget. Fjernvarmeanlegg utgjør viktig teknisk infrastruktur og bidrar til energieffektiv og miljøvennlig oppvarming. Tiltaket vil derfor ha samfunnsmessige fordeler.

Videre er det lagt vekt på at tiltaket i hovedsak skjer under terreng, at terrenget tilbakeføres etter gjennomføring, og at tiltaket ikke vil redusere allmennhetens bruk av området i vesentlig grad.

Ulempene ved dispensasjon vurderes som begrensede. Selv om tiltaket berører arealer avsatt til grøntdrag og ligger innenfor byggeforbudssonen mot sjø, vil inngrepene være relativt små og i liten grad påvirke områdets bruk og karakter permanent. Området er ellers et utbyggingsområde.

Etter en samlet vurdering finner administrasjonen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 anses dermed oppfylt.

Personalmessige forhold
Ikke vurdert som relevant.

Medvirkning fra Eldreråd, Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Ungdomsråd
Ikke vurdert som relevant.

Økonomiske forhold
Ikke vurdert som relevant.

Folkehelse
Ikke vurdert som relevant.

Klima-, miljø- og naturforhold
Ikke vurdert som relevant.

KONKLUSJON
Kommunedirektøren vurderer at omsøkt arealoverføring ikke vil tilsidesette hensynene bak gjeldende arealformål eller byggeforbudet i strandsonen. Tiltaket er nødvendig for etablering og utvikling av teknisk infrastruktur av samfunnsmessig betydning, og fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at det gis dispensasjon fra arealformål GT og GF14 samt fra byggegrense mot sjø etter pbl. § 1-8, og at det gis tillatelse til omsøkt arealoverføring på de vilkår som fremgår av kommunedirektørens innstilling.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket, uavhengig av utfallet. Fristen for å klage er tre uker fra dette vedtaket mottas. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. forvaltningsloven § 27b. Veiledning om klageadgang ligger på kommunens hjemmeside.

Vedlegg:
Dispensasjonssøknad
Søknad om deling og arealoverføring
Søknadsskjema
KART
Signert kjøpek